

SCPI
VALORINVEST



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

BULLETIN 4T 2024

Période analysée : septembre à décembre 2024 | **Période de validité :** janvier à mars 2025



L'ESSENTIEL AU 31.12.2024

BULLETIN 4T 2024

Période analysée : septembre à décembre 2024 | **Période de validité :** janvier à mars 2025



15,2 M€
CAPITALISATION



3 719 m²
DE SURFACES GÉRÉES



2
IMMEUBLES DE
BUREAUX



100%
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, notamment, le risque de perte en capital. Les objectifs de performance et la liquidité sont soumis aux aléas du marché immobilier. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement et une invitation à souscrire des titres financiers.



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chères associées, Chers associés,

Au quatrième trimestre 2024, l'économie française a enregistré une légère contraction de 0,1% après une croissance de 0,4% au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année, le PIB a progressé de 1,1% conformément aux prévisions de l'INSEE.

Cette croissance annuelle a été principalement soutenue par le commerce extérieur grâce à une augmentation des exportations dans les secteurs de l'aéronautique, métallurgique et pharmaceutique.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se sont stabilisés en 2024, avec un total de 12,1 milliards d'euros investis, soit un niveau comparable à celui de 2023. Cette stabilisation s'explique notamment par un regain d'activité au quatrième trimestre où 4,8 milliards d'euros ont été investis, représentant une hausse de 22% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

La fin de l'année a montré des signes de reprise, notamment grâce à une baisse des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation, qui pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière en 2025.

Votre SCPI Valorinvest poursuit ses études d'opportunités dans le cadre d'une collecte en croissance. Au cours du quatrième trimestre 2024, la SCPI a enregistré **une collecte de 716 400€ portant sa capitalisation à 15,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.**

Le taux d'occupation financière de votre SCPI est maintenu à 100% et la distribution au titre du quatrième trimestre 2024 est maintenue à 2,15 euros par part soit 4,3% sur l'année 2024.

En poursuivant l'exploration de nouvelles voies d'investissement, Foncière Magellan société de gestion immobilière historique du groupe Magellim, devient **Magellim REIM** et affirme son positionnement.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**Source : BNP Paribas, INSEE*

Steven PERRON
Président de Magellim REIM



HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Distributions ¹	En € par part
1 ^{er} trimestre 2024	2,10 €
2 ^{ème} trimestre 2024	2,15 €
3 ^{ème} trimestre 2024	2,15 €
4 ^{ème} trimestre 2024	2,15 €
Total de la distribution 2024	8,55 €
Taux de distribution sur valeur de marché²	4,3%

MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL

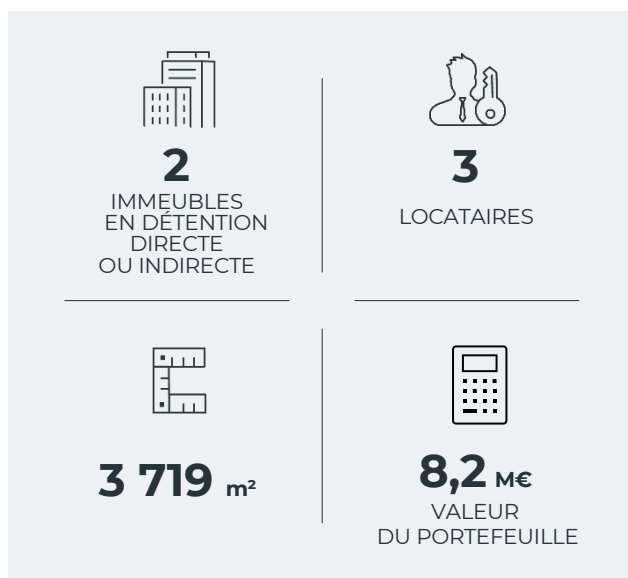
				
200 € Prix de souscription	180 € Valeur de retrait	405 Nombre d'associés	76 097 Nombre de parts souscrites	0 Nombre de parts en retrait

PÉRIODE	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Nombre de parts	60 539	67 192	72 715	76 097
Capital social nominal	9 080 050 €	10 078 800 €	10 907 250	11 414 550
Capitaux collectés	12 107 800 €	13 438 400 €	14 543 000	15 219 400
Parts en attente de retraits	0	0	0	0
Demandes en suspens	0	0	0	0

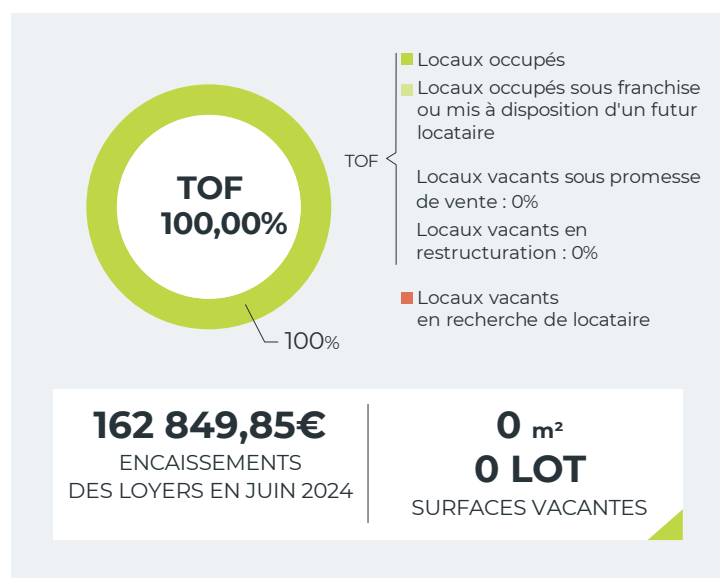
¹ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.

² Le taux de distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n. Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

L'ESSENTIEL



SITUATION LOCATIVE

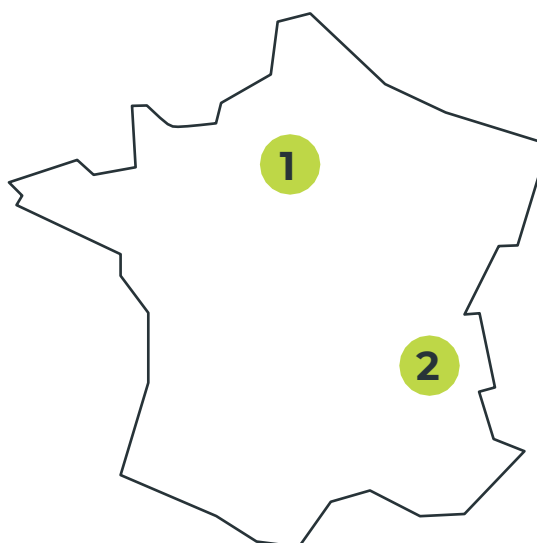


* TOF : Taux d'Occupation Financier

La valorisation des actifs retenue pour le 31 décembre 2024 ressort à 8 180 000 € contre 8 380 000 € au 31 décembre 2023, soit une variation de -2,3%.

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

- 1 - BUREAUX – BUCHELAY (78)
- 2 - BUREAUX – GRENOBLE (38)



BUREAUX | BUCHELAY (78)

Date d'acquisition : Juillet 2022 | Surface : 935 m²

Typologie : bureaux

Date de construction : immeuble livré le 2 octobre 2023

Prix d'acquisition : 3 026 228 € HT HD

Date d'acquisition : acquisition en VEFA le 7 juillet 2022

Localisation : L'actif bénéficie d'une excellente localisation au sein du parc d'activités Quatuor implanté dans le Mantes Innovaparc (58 hectares mixant activités économiques, logements et équipements) à proximité immédiate de l'A13 et connecté à la gare SNCF de Mantes-la-Jolie et au RER Eole dès 2024.

Locataire : RATP

Loyer annuel HT HC : 163 K€

Bail : bail commercial de 10 ans dont 9 ans fermes

Valorisation au 31/12/2024 : 2 720 000 €

Cet immeuble en R+1 est doté d'une labellisation BREEAM Very Good. L'ensemble immobilier développe une surface de 935 m² et 50 emplacements de stationnement extérieurs.

La RATP a pris possession des locaux à la livraison. Le taux d'occupation de l'actif est de 100%.





BUREAUX | TELINVEST GRENOBLE (38)

Date d'acquisition : Octobre 2022 | Surface : 2 784 m²

Typologie : bureaux

Prix d'acquisition : 5 875 000 € HT HD

Date d'acquisition : octobre 2022

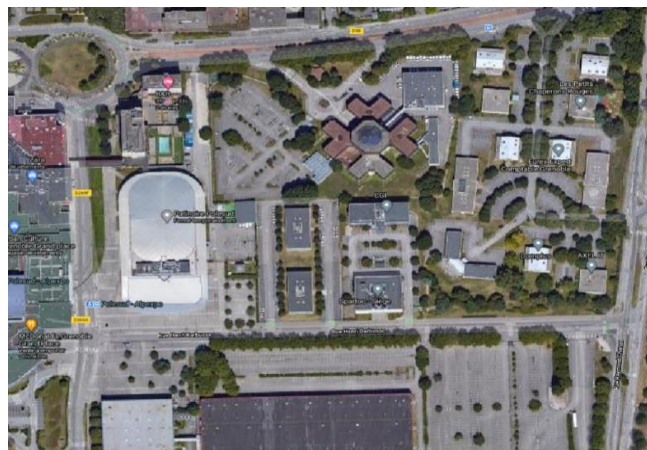
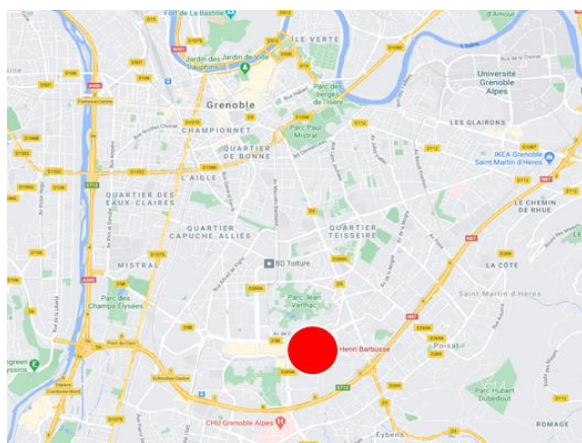
Localisation : L'actif bénéficie d'une excellente localisation avec accès immédiat à de nombreux transports en communs et aux principaux axes routiers de la métropole grenobloise. L'immeuble livré en 2006 a fait l'objet de récents travaux principalement au niveau des verrières, de la toiture et du local technique.

Locataire : SPARTOO

Loyer annuel HT HC : 420 K€

Valorisation au 31/12/2024 : 5 460 000 €

Cet immeuble en R+3 développe une surface de 2 784 m² et 68 emplacements de parking loués intégralement à SOPRA GROUP (34%) et SPARTOO (66%). Le locataire SPARTOO a manifesté sa volonté de s'étendre sur les surfaces occupées par SOPRA si ce dernier venait à libérer ses locaux.



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 50 000 000 euros. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier le prix des parts et leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription est de 5 parts, pour toute souscription par un ancien ou un nouvel associé.

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Valeur nominale : 150 €
Prime d'émission de 50 €, dont 24 € TTC de commission de souscription
Soit un prix de souscription de 200 €

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

12% TTC

COMMISSION DE GESTION

12% TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets

Commission d'acquisition d'actifs

1,80 % TTC de l'actif immobilier acquis

Commission de cession d'actifs

2,40 % TTC de l'actif immobilier cédé

CONDITION DE CESSON

La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion. Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de

Gestion. Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.

La SCPI ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts. L'intégralité des textes figure dans la note d'information.

L'ensemble des modalités de souscription, conditions d'accès et de sortie sont détaillées dans la note d'information.

FISCALITÉ

Les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1^{er} janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS

Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux

d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

DÉCLARATION DES REVENUS ET IFI

Magellim REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus.

AVERTISSEMENT

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Société de gestion : Magellim REIM
N° agrément : GP 140 000 48
N° Siren : 521 913 772 RCS Paris
Date agrément AMF : 19 décembre 2014

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : spécialisée de rendement
Capital : Variable
Date de création : 2 février 2022
N° Visa AMF : 21-18
Date de délivrance : 19 novembre 2021
Durée de la SCPI : 99 ans
Capital maximum statuaire : 50 000 000 €
Dépositaire : Société Générale
Évaluateur immobilier : JLL
Commissaire aux Comptes : KPMG

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

VALOFI (Président)
Dora D'Ambrosio
Christophe Verpillot
Maxime Laureyssens
Romain Laureyssens
Jean-Baptiste Richard
Charlotte Carron

